

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Lippling" in Delbrück-Lippling, 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Lippling" in Delbrück-Lippling beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 10.10.2008 bis 10.11.2008 einschließlich.

Die Durchführung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 09.01.2009 bis einschließlich 09.02.2009.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Flur 25 in der Gemarkung Westerloh und wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Osterloher Straße (K 6), Flurstück 140, über das Flurstück 143 wechselnd zum Flurstück 142 tlw.,

im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 29 und 30,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 36 tlw., 54 tlw. und 37 tlw. sowie

im Westen: durch die östliche Grenze der Kaunitzer Straße (L 751), Flurstück 121.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet einerseits eine Überarbeitung der Verkehrsflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstückes 139, Straße „Am Möller Werk“. Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse war der Ausbau nach dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht mehr erforderlich, so dass eine geänderte Darstellung erfolgt.

Andererseits wird die Änderung des Bebauungsplanes durch eine Rücknahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes bestimmt.

Der Eigentümer der Flurstücke 115 und 129 konnte sich mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW insofern einigen, als dass ihm eine Zufahrtsmöglichkeit von der L 751 über den öffentlichen Weg südlich des Flurstückes 115 gewährt wurde. Zur praktischen Umsetzung ist nunmehr die Rücknahme des Pflanzstreifens erforderlich, die sich nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Flurstückes 114 bis zur Straße „Am Möller Werk“ erstreckt.

Ebenfalls notwendig ist eine Änderung der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in „Ein-fahrtsbereich“ im südwestlichen Bereich des Flurstückes 115.

Die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angetastete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird von den beiden Eigentümern ausgeglichen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Bereich als " Allg. Freiraum- und Agrarbereich – landwirtschaftliche Kernzone" dar.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück weist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) aus.

Der Bebauungsplanentwurf sieht weiterhin die Darstellung eines „eingeschränkten Industriegebietes“ (Gle) vor.

Der Planbereich ist ca. 3,9 ha groß. Es handelt sich hier um ein seit Jahren bestehendes Industriegebiet mit geringfügig vorhandenen Freiflächen.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher „Eingeschränktes Industriegebiet“ (Gle) - besondere Einschränkung bezüglich der Geräuschemissionen- festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP).

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird wie bisher eine maximale Zweigeschossigkeit bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit 0,8 im östlichen bzw. mit 0,6 im westlichen Planbereich, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 bzw. 1,2 als Höchstmaß begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe einer maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 751 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Bereich über eine öffentliche und eine private Anbindung an die „Osterloher Straße“ (K 6) sowie im westlichen Bereich über eine Zufahrtsmöglichkeit von der „Kaunitzer Straße“ (L 751) über den vorhandenen Wirtschaftsweg.

Die Entsorgung des Schmutzwassers für den Planbereich ist durch die bestehende Kanalisation sichergestellt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsflächen/Mulden sind in einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze und 6,00 m von unterkellerten Gebäuden anzulegen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gewährleistet. Die Löschwassermenge in Höhe von 3200 l/min wird gem. DVGW Bl. 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Weitere Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planänderung nicht berührt.

2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Westen des Plangebietes zurückgenommen.

Die Kompensation dieses Eingriffes in Natur und Landschaft wird durch die beiden Eigentümer der Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffes wird unter Punkt 2.3.1 des Umweltberichtes dargestellt.

3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes enthalten.

4. Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Lippling“ in Delbrück-Lippling durch den damaligen TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Bielefeld, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) dimensioniert wurden.

Die entsprechende Festsetzung wird auch in die 2. Änderung des v.g. Bebauungsplanes übernommen.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Lipp-ling“ in Delbrück-Lippling**

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet einerseits eine Überarbeitung der Verkehrsflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstückes 139, Straße „Am Möller Werk“, und andererseits eine Rücknahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes.

1.2 **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Grds. sind innerhalb der Fachgesetze für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Im vorliegenden Planfall sind über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinaus für folgende Bereiche Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Natur- und Landschaftsschutz
- Immissionsschutz.

Für das Umfeld des Plangebietes existieren relevante Ziele von Fachplänen in Form eines Regional- und Flächennutzungsplanes.

Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Es handelt sich hier um ein seit Jahren bestehendes Industriegebiet mit geringfügig vorhandenen Freiflächen.

2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der im westlichen Teil des Bebauungsplanes liegenden Betriebe nachhaltig behindert.

2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grds. auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a), c) und d) BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange gem. § 1 Abs. 6 S. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Lippling“ in Delbrück-Lippling durch den damaligen TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Bielefeld, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) dimensioniert wurden.

Die entsprechende Festsetzung wird auch in die 2. Änderung des v.g. Bebauungsplanes übernommen.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tiere und Pflanzen" sowie "Landschaft"

Die Änderung des Bebauungsplanes wird u.a. durch eine Rücknahme der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Westen des Plangebietes bestimmt.

Der sich daraus ergebende Eingriff in Natur und Landschaft wird nach Rücksprache mit den Eigentümern der Flurstücke 115 und 129 bzw. 114 sowie der Unteren Landschaftsbehörde monetär ausgeglichen.

Im einzelnen ergibt sich folgende Aufstellung:

Flurstücke 115 und 129

Flächenreduzierung um 523 qm und 258 qm = 781 qm

Festsetzung großkroniger Laubbäume im Bebauungsplan zur Reduzierung des Kompensationsflächenbedarfes = 8 Bäume à 30 qm = 240 qm

Verbleiben 541 qm x 3,95 € = **2.136,95 €**

Flurstück 114

Flächenreduzierung um 358 qm

Festsetzung großkroniger Laubbäume im Bebauungsplan zur Reduzierung des Kompensationsflächenbedarfes = 5 Bäume à 30 qm = 150 qm

Verbleiben 208 qm x 3,95 € = **821,60 €**

Mit den Eigentümern wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass das Ersatzgeld an den Kreis Paderborn zu zahlen ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Belange des Bodenschutzes sind durch die Planänderung nicht berührt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft das Gewässer 202 sowie im Süden außerhalb des Planbereiches das Gewässer 197 a.

Für die bestehenden Betriebe wurde seinerzeit eine Einleitungserlaubnis erteilt, wonach das Regenwasser der Hofflächen nach Klärung in den Vorfluter eingeleitet werden darf.

Beeinträchtigungen durch die Planänderung liegen nicht vor.

Grundwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasser-Kanalisation in der nördlich des Plangebietes verlaufenden „Osterloher Straße“.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsflächen/Mulden sind in einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze und 6,00 m von unterkellerten Gebäuden anzulegen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist sichergestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Luft"

Durch die Planänderung sind Beeinträchtigungen durch Schadstoffe auszuschließen.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima"

Beeinträchtigungen des Luftaustausches liegen nicht vor. Eine Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen findet nicht statt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Bau- und Bodendenkmäler im oder im Umgebungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern den entsprechenden Behörden anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern bestehen in der Regel immer. Sie sind aber nicht als so erheblich einzustufen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würden.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt grds. über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, erübrigt sich deren Bewertung.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall wird der vorgenommene Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wie unter Punkt 2.3.1 erläutert kompensiert. Die angesprochenen städtebaulichen Verträge werden bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan geschlossen.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung beinhaltet die Überlagerung der Schutzgüter und ihrer Bewertungen mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität. Die daraus resultierenden Konflikte werden ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist einerseits eine Überarbeitung der Verkehrsflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstückes 139, Straße „Am Möller Werk“ und andererseits eine Rücknahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes.

In den jeweiligen Schutzbereichen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Lippling“ in Delbrück-Lippling ist einerseits eine Überarbeitung der Verkehrsflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstückes 139, Straße „Am Möller Werk“, und andererseits eine Rücknahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass in den jeweiligen Schutzbereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen sind.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die während der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden dem Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss zur Beratung sowie dem Rat der Stadt Delbrück zur Entscheidung vorgelegt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 19.03.2009

Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier